

Эндээс ойлгоно!

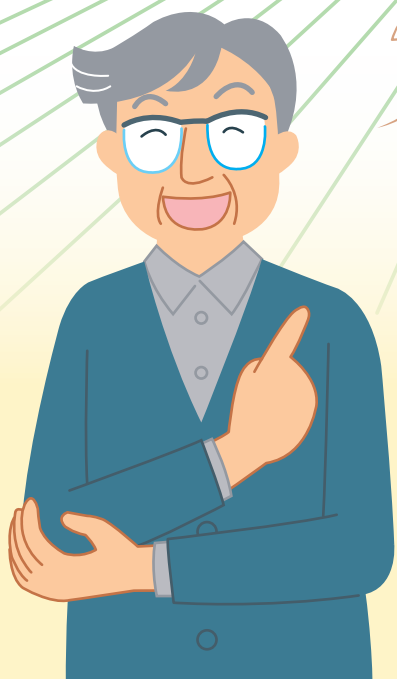
Түрээсийн байрнаас гарахад анхны байдалд нь буцаах гол түлхүүр

Гарах үед нэхэмжлэгдэх төлбөрийн талаар сайн ойлгосон!

Байрыг зөвшөөрөлгүйгээр шинэчилж, засварлаж болохгүй талаар сайн ойлгосон!

Байрыг ашиглахад анхаарах ёстой зүйлсийн талаар сайн олгосон!

Байранд учруулсан гэмтлийг засах зардлыг түрээслэгч болон түрээслүүлэгчийн хэн нь төлөх ёстойг сайн ойлгосон.



Оршин суухын өмнө, сууж байхдаа болон байрнаас гарах үеийн гол анхаарах зүйлсийн талаар голын нүүрнээс харна уу!

Анхны байдалд нь буцаах гэдэг нь...

Түрээсийн байрнаас гарахад хууль (Иргэний хууль)-д та өөрөө (**түрээслэгч**) эвдсэн, сэв суулгасан зүйлсийг засах шаардлагатай гэж заасан байдаг

Үүнийг “анхны байдалд нь буцаах” гэнэ.

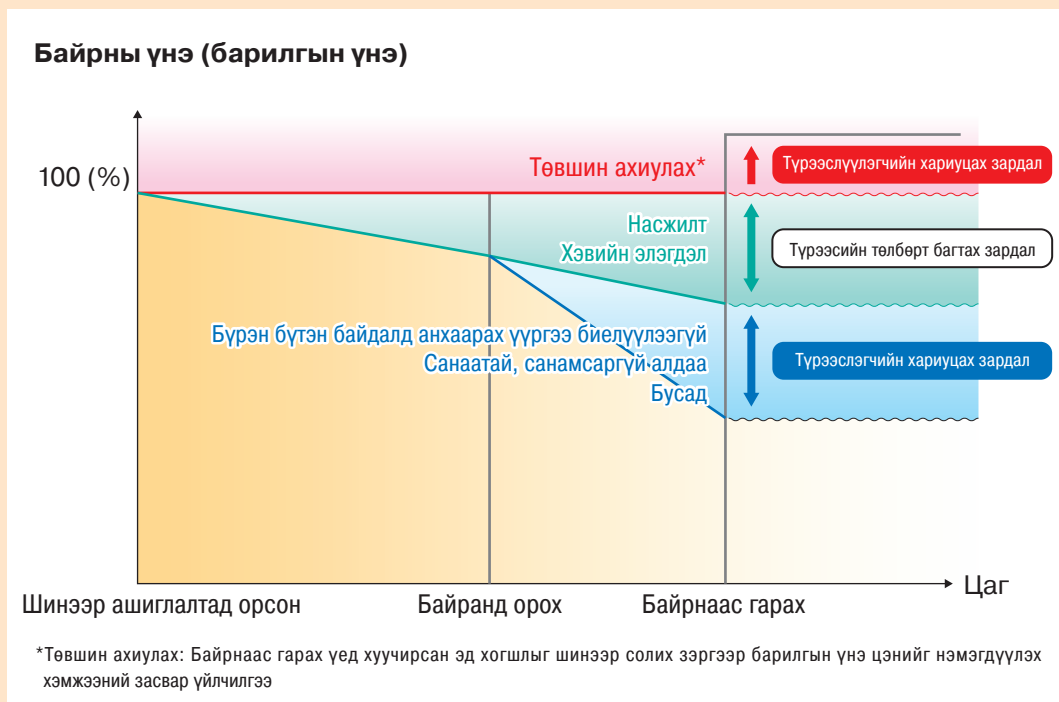
Ихэнх тохиолдолд түрээслүүлэгч, хянагч компани хамт байлцан байр болон эд хогшлыг хир засах шаардлагатайг шалгана.

Байранд ороход төлсөн “барьцаа мөнгө”-нөөс засварын зардал зэргийг хасаж тооцон, түрээслэгчид буцаан олгоно.

Засварын зардал нь “барьцаа мөнгө”-нөөс их болох тохиолдолд, дутуу хэсгийг нөхөн төлөх шаардлагатай.

Газар, дэд бүтэц, зам тээвэр, аялал жуулчлалын яамнаас боловсруулан гаргасан “Анхны байдалд нь буцаахтай холбоотой маргаантай асуудлууд ба удирдамж”-ид байрнаас гарах үеийн засварын зардлыг **түрээслэгч** хариуцах уу, **түрээслүүлэгч** хариуцах уу талаар ерөнхий баримтлалыг заасан байна.

Хариуцах зардлын талаарх ойлголт



Түрээслэгчийн хариуцах засвар нь оршин суух үед үүссэн гэмтэл хорогдлоос насжилт болон хэвийн элэгдэлийг хассан, **түрээслэгчийн** санаатай болон санамсаргүй алдаа, бүрэн бүтэн байдалд анхаарах үүргээ биелүүлээгүй болон бусад хэвийн бус ашиглалтаас үүдэлтэй гэмтэл хорогдол зэргийг засах ажлыг хэлнэ.

Гол түлхүүр

Түрээсийн төлбөрийг цаг тухайд нь төлсөн, байраа цэвэрхэн ашигласан бол барьцаа мөнгийг эргүүлэн төлөх боловч, **хайр гамгүй хандаж байрыг гэмтээж, сэвтүүлсэн, бохирдуулсан, эд хогшлыг эвдсэн тохиолдолд байрнаас гарахад засварын зардлыг нэхэмжлэх** болдог.

Түрээслүүлэгчийн хариуцах зардал болон түрээслэгчийн хариуцах зардлын жишээ

● Байр бүхэлдээ

Байрны цэвэрлэгээ (цэвэрлэгээний компаниар гүйцэтгүүлэх) (түрээслүүлэгч нь өдөр тутам цэвэрлэж буй тохиолдол)

= Түрээслүүлэгчийн хариуцах зардал

● Тааз

Гэрэлтүүлэг өлгөх зориулалтын тоноглолгүй таазанд түрээслүүлэгчийн зөвшөөрөлгүйгээр шууд тогтоосон гэрэлтүүлгийн ором (хэвийн бус ашиглалт)

= түрээслэгчийн хариуцах зардл

● Хана (обой)

Хөргөгчний ар талын халтартсан ором (халж түлэгдсэн) (хэвийн элэгдэл)

= Түрээслүүлэгчийн хариуцах зардал

● Хана (обой)

Гал тогооны тосны толбо (цэвэрлэгээ муу хийгдсэнээс толбо, тос шингэсэн тохиолдол) (хэвийн бус ашиглалт)

= түрээслэгчийн хариуцах зардл

● Ус ашигладаг газрууд

Газрын плитка, агааржуулагч сэнс тосоор бохирдсон, толбо (цэвэрлэгээ муу хийгдсэнээс үүдэлтэй) (бүрэн бүтэн байдалд анхаарах үүргээ биелүүлээгүй)

= түрээслэгчийн хариуцах зардл

● Шал

Өнгө алдалт (нар, барилгын хийцийн алдаанаас борооны ус гоожсон зэргээс шалтгаалсан)

= Түрээслүүлэгчийн хариуцах зардал

● Эд хогшил

Өдөр тутмын зүй зохисгүй хэрэглээ, буруу ашиглалт зэргээс үүдэлтэй эд хогшлын гэмтэл (бүрэн бүтэн байдалд анхаарах үүргээ биелүүлээгүй)

= түрээслэгчийн хариуцах зардл

Эд хогшил, тоног төхөөрөмж эвдэрч, ашиглах боломжгүй болох (тоног төхөөрөмжийн ашиглалтын хугацаанаас хамаарна)

= Түрээслүүлэгчийн хариуцах зардал

● Шал

Тавилга байрлуулсны мөр (хэвийн элэгдэл)

= Түрээслүүлэгчийн хариуцах зардал

● Ус ашигладаг газрууд

Угаалгын өрөө, ариун цэврийн өрөө, угаалтуурын шар өнгөр, мөөгөнцөр гм (ашиглах үеийн цэвэрлэгээ, арчилгаа муу хийгдсэнээс өнгөр толбо үүссэн тохиолдол) (бүрэн бүтэн байдалд анхаарах үүргээ биелүүлээгүй)

= түрээслэгчийн хариуцах зардл



● Хана (обой)

Эйр кондишн (түрээслэгчийн өмч) суурилуулснаас үүдэлтэй ханан дахь шрупны нүх, ором (хэвийн элэгдэл)

= Түрээслүүлэгчийн хариуцах зардал

● Цоож

Цоожийг солих (эвдрээгүй, хаяж гээгээгүй тохиолдол)

= Түрээслүүлэгчийн хариуцах зардал

Цоож эвдэрсэн (зүй зохисгүй ашигласан), хаяж гээсний улмаас солих

= түрээслэгчийн хариуцах зардл

● Эд хогшил

Ванн, ванны таг зэргийг солих (эвдэрч гэмтээгүй ч дараагийн оршин суугч олохын тулд хийгдэх ажил)

= Түрээслүүлэгчийн хариуцах зардал

● Татами (хулсан шал)

Эргүүлж харуулах, гадрыг солих

= Түрээслүүлэгчийн хариуцах зардал

● Цонх, хаалга

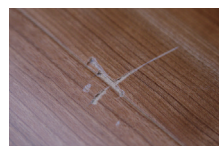
Торттой шилэнд үүссэн цуурал (хийцээс үүдэлтэйгээр аяндаа цуурсан)

= Түрээслүүлэгчийн хариуцах зардал

Ихэвчлэн түрээслэгчийн хариуцах болдог тохиолдлууд

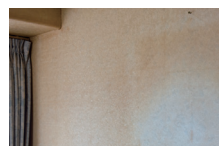
● Түрээслэгчийн бүрэн бүтэн байдалд анхаарах үүргээ биелүүлээгүй болон санаатай, санамсаргүй алдаануудын жишээ

- Нүүлгэлтийн үед үүссэн зураас, сэв
- Цантсан газрыг удаан цэвэрлээгүйгээс үүссэн томоохон мөөгөнцөр, толбо
- Татами, обой болон паркетан шалан дээрх сараачсан зураас
- Хана зэрэгт гэрийн тэжээвэр амьтны гаргасан сэв



● Бусад хэвийн бус ашиглалтын жишээ

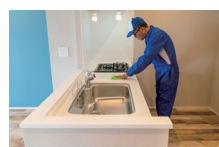
- Тамхины тортог, үнэр
- Ханан дахь хадаас, шрупны нүх (эйр кондишн суурилуулснаас бусад)



Гэрээний агуулгаас хамааран түрээслэгчийн хариуцах болдог тохиолдлууд

● Ашиглалтын нөхцөлөөс үл хамааран түрээслэгч хариуцахаар заасан байдаг тусгай заалтуудын жишээ

- Дуудлагын цэвэрлэгээ
- Эйр кондишны цэвэрлэгээ



Байрнаас асуудалгүй гарахад анхаарах чухал зүйлс

Байранд орохын өмнө асуудалтай зүйлс байхгүй эсэхийг "одоогийн байдлыг шалгах хуудас"-ыг ашиглан шалгаарай.

Хэрэв асуудалтай зүйл гарвал хянагч компани болон түрээслүүлэгчид мэдэгдээрэй.



"одоогийн байдлыг шалгах хуудас (жишээ)"

Байрнаас хамааран хариуцах зардлын талаарх ойлголт нь гарын авлагаас ондоо байж болох тул гэрээний тусгай заалтуудыг сайтар шалгаарай.

Байрнаас гарах үеийн процедур болон анхны байдалд нь буцаах ерөнхий журмыг сайтар ойлгосон байх нь чухал.

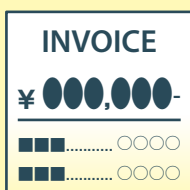
Байрнаас гарахдаа хянагч компани болон түрээслүүлэгчид эртхэн мэдэгдэж, шаардлагатай процедурыг сайтар шалгаарай.

Хэвийн ашиглаж буй ч байрнаас хамааран мөөгөнцөр, толбо үүсэж болно. Мөөгөнцөр, толбыг цэвэрлэлгүй удсанаар газар аван, энэ нь түрээслэгчийн хариуцах зардал болох магадлал өндөр тул байрыг тогтмол цэвэрлэж, агаар солилцоо хийж байх нь чухал.

Түгээмэл асуулт

Q Интернэтээс харахад их хэмжээний засварын зардал нэхэмжилсэн кейс байсан ба намайг байрнаас гарахад мөн өндөр төлбөр нэхэх вий гэж айж байна.

A Эхлээд гэрээний агуулгаа шалгаарай. Хэрэв засварын зардалтай холбоотой асуудал тулгараад буй бол Японы түрээсийн орон сууцны хяналтын нийгэмлэгийн вебсайтаар дамжуулан зөвлөгөө мэдээлэл авах боломжтой тул, хандаад үзээрэй.



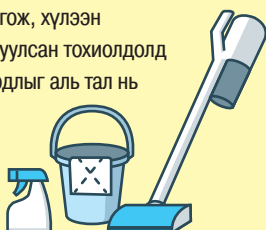
Japan Property Management Association website (in Japanese).

<https://www.jpm.jp/>



Q Гэрээний тусгай заалтад дуудлагын цэвэрлэгчээр түрээслэгч хариуцна гэж заасан тохиолдолд өөрөө цэвэрлээд гарсан ч тухайн цэвэрлэгээний зардлыг заавал төлөх ёстой юу?

A Гэрээний тусгай заалтын агуулгыг ойлгож, хүлээн зөвшөөрсний үндсэн дээр гэрээ байгуулсан тохиолдолд тухайн заалтын агуулгад үндэслэн зардлыг аль тал нь хариуцахыг шийддэг. Гэрээний агуулгатай холбоотой тодорхойгүй зүйл байвал үл хөдлөх хөрөнгийн агентаас лавлаарай.



Q Удаан амьдарсан байрнаасаа гарахад санамсаргүй алдаанаас үүдэлтэй гэмтэл байх тохиолдолд засварын зардлыг бүхэлд нь төлөх шаардлагатай болдог уу?

A Эд хогшлын насжилтыг тооцдог ба насжилт өндөр байхын хэрээр түрээслэгчийн хариуцах зардал буурдаг.

Q Байрны эд хогшил эвдэрсэн тул интернэтээр хайж олсон засварын компаниар засуулж болох уу?

A Зарчмын хувьд түрээслүүлэгчийн заасан засварын компаниар засварыг хийлгүүлнэ. Эхлээд хянагч компани болон түрээслүүлэгч рүү холбоо бариарай. Өөрийн дураар засвар хийлгэсэн тохиолдолд түрээслүүлэгчийн заасан компанийн үнийн саналаас хэтэрсэн дүнг түрээслэгчээр төлүүлэх магадлалтай тул анхаарна уу. Үүнээс гадна аливаа хохирол учирсан тохиолдолд тухайн хариуцлагыг үүрүүлэх нь ч бий.



Q Байраа өөрийн сонирхолд нийцүүлэн өөрчилж болох уу? Мөн эйр кондишн суурилуулж болох уу?

A Түрээслүүлэгчийн зөвшөөрөлгүйгээр байрыг өөрчилж болохгүй. Байрыг зөвшөөрөлгүйгээр өөрчилсөн тохиолдолд анхны байдалд буцаах зардал нь өндөр гарах магадлалтай. Мөн эйр кондишн суурилуулахдаа түрээслүүлэгчээс урьдчилан зөвшөөрөл аваарай. Суурилуулсан эйр кондишныг байрнаас гарахдаа салгаж авах шаардлагатай.



Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism



Japan Property Management Association